Gemeente Schagen
t.a.v. College van B&W
Postbus8@schagen.nl

datum: 12 juli 2021
betreft: nieuwbouwplannen locatie Jozef Israëlstraat

Geachte college,

Recent heeft uw college besloten om een overeenkomst aan te gaan met Pentas Vastgoed-ontwikkeling bv voor de locatie Jozef Israëlsstraat, waarbij de gebiedsvisie van deze ontwikkelaar als basis dient voor de verdere uitwerking van het plan. Daaraan voorafgaand heeft u aan de bewoners van Schagen gevraagd om een keuze te maken tussen twee nieuwbouwplannen voor de locatie Jozef Israëlstraat.

Wij schrijven u als bewoners van de Mauvestraat om u te laten weten dat wij ernstig bezwaar hebben tegen de door u gekozen procedure voor de invulling van deze locatie en tegen het plan dat de basis is voor de verdere uitwerking. Wij lichten onze bezwaren in het hierna volgende nader toe. Voor de goede orde melden we u dat één van ons sinds 1969 bewoonster is van Mauvestraat 31, direct aangrenzend aan en uitkijkend op de planlocatie.

Ontbreken participatie
Een zorgvuldige procedure begint bij participatie van de omwonenden en direct belanghebbenden. In dat participatietraject kunnen omwonenden en direct belanghebbenden aangeven welke belangen zij hebben en welke ideeën zij hebben bij de invulling van de locatie. Op basis hiervan kan de gemeente besluiten om de randvoorwaarden voor de planontwikkeling aan te passen, teneinde het draagvlak voor het plan te vergroten en het risico op latere bezwaren te verkleinen. Mocht het tot een bezwaarprocedure komen, dan zal de (bestuurs)rechter zeker meewegen of en op welke wijze participatie heeft plaatsgevonden.
De gemeente Schagen heeft ten onrechte deze procedure niet gevolgd voor de locatie aan de Jozef Israëlsstraat. Onder de nieuwe Omgevingswet is dit een wettelijk vereiste. Er heeft slechts een informatiebijeenkomst plaatsgevonden, waarna een klankbordgroep in het leven is geroepen, maar die is door de gemeente voortijdig beëindigd en zonder opgaaf van reden is een digitale bijeenkomst in december geannuleerd. Bij het formuleren van de randvoorwaarden voor de ontwikkelaars zijn ten onrechte op geen enkele manier de direct omwonenden betrokken.

Ontbreken maatschappelijk draagvlak
Wethouder Beemsterboer schreef op 1 juni aan de gemeenteraad het volgende over de stemming:

> “De gekozen participatievorm heeft geleid tot maatschappelijk draagvlak voor het potentieel winnende plan. Participatie via het digitale platform "Samen Schagen" is gelet op de hoeveelheid stemmen met enthousiasme ontvangen”

Dit is echt een grove misrekening. Wij wijzen er met nadruk op dat het raadplegen van de inwoners van Schagen om een voorkeur voor één van de twee plannen uit te spreken in geen geval in de plaats van een participatietraject van omwonenden en direct belanghebbenden kan komen. Uiteindelijk hebben nog geen 400 personen hun stem uitgebracht. Slechts een heel klein deel van de bewoners van Schagen. Van draagvlak voor het plan kan dan ook niet gesproken worden. Daarnaast schermt de

wethouder met het feit dat 95% van de omwonenden voor het gekozen plan heeft gestemd. Wat onder omwonenden moet worden verstaan is niet duidelijk en om hoeveel personen het gaat ook niet. En een keuze uit twee slechten heeft niets te maken met draagvlak voor een plan. Wij hebben meerdere omwonenden gesproken die fel tegen het plan zijn, maar voor één van de twee plannen hebben gekozen omdat ze het andere nog erger vonden. Hier lijkt haast sprake van misleiding.

Gemeente schendt eerdere toezeggingen
In de tijd dat De Ark gebouwd is (waar toen al veel weerstand tegen was omdat de bouw plaatsvond in een waardevolle groenstructuur), zijn er door de gemeente Schagen harde toezeggingen (op schrift) gedaan aan de bewoners van de aangrenzende woningen aan de Mauvestraat en de J. Israëlsstraat dat er te allen tijde een ruime strook grenzend aan de Mauvestraat vrij van bebouwing zal blijven. Door een overeenkomst aan te gaan met Pentas om het plan volgens de gebiedsvisie verder uit te werken, schendt de gemeente haar eerdere toezeggingen. Wij nemen aan dat het college van B&W en de gemeenteraad door de wethouder hierover vooraf geïnformeerd zijn.

Aanleiding voor ontwikkeling aan Jozef Israëlsstraat is onduidelijk
De gemeente voert als reden voor deze planontwikkeling aan dat de basisschool De Ark in 2022 verhuist naar de nieuwbouw aan de Vincent van Goghlaan en dat daardoor een deel van de locatie vrij komt voor bebouwing. Dat is echter een drogreden. Een groot deel van de locatie is nu onbebouwd en wordt gebruikt als groen gebied en speelveld. De verhuizing van de school wordt slechts aangegrepen om dit open, groene gebied te gaan bebouwen en op die manier grondopbrengsten voor de gemeente te genereren.

Het is een belangrijke taak van de gemeente om te voorzien in voldoende woningen. Maar niet valt in te zien waarom deze open, groene locatie nu in zo'n dichtheid bebouwd moet worden. Is het de bedoeling van de gemeente om alle groenstroken en speelvelden in Schagen met woningen in deze dichtheden te bebouwen? Zo niet, waarom deze locatie dan wel? Waarom wordt op deze plek in een bestaande woonwijk met eengezinswoningen gekozen voor een bebouwing in de vorm van appartementen in zo'n hoge dichtheid? Waarom kiest de gemeente er niet voor om dat op de nieuwbouwlocaties aan de rand van de gemeente te doen, zoals Nes Noord. Daar wordt eenzijdig gekozen voor grondgebonden woning.

Ook uit de Concept Ontwikkelvisie 2040 stad Schagen menen wij te mogen begrijpen dat de gemeente zich juist bewust is van de spanning tussen verdichten en vergroenen. Niet voor niets staat in de woonvisie:

> "Het kan immers niet de bedoeling zijn om alle lege plekken binnen de huidige contour vol te bouwen, want wonen in Schagen moet aangenaam blijven en er moeten rustige buurten met voldoende groen blijven."

Juist op deze locatie, met al erg veel verkeer en drukte van het centrum en relatief weinig groen, zou de huidige groenfunctie van de locatie eerder uitgebreid en versterkt moet worden; dat zou ook in lijn zijn met de Concept Ontwikkelvisie 2040. De lijn die de gemeente nu voor deze locatie inzet staat loodrecht op de beloften van de Concept Ontwikkelvisie 2040, waarvan de inkt nauwelijks droog is. Op die manier laat de gemeente haar mooie woorden wel erg hol klinken.

De voorgenomen bebouwing is te massief
De gemeente heeft voor een plan gekozen dat niet past binnen het huidige bestemmingsplan. In het gekozen plan wordt nagenoeg de gehele kavel volgebouwd op een locatie die nu en al meer dan 50 jaar voor een belangrijk deel vrij is gebleven van bebouwing. Het huidige groene gebied vormt een groene overgang en buffer tussen het drukke centrum en de rustige woonbuurten met eengezinswoningen. Die buffer gaat na realisatie van het plan geheel verloren en in plaats daarvan

komen twee massieve bouwblokken, drie lagen op een half verdiepte parkeergarage, die fors uitsteken boven de huidige bebouwing, die bestaat uit twee lagen met een terugliggende kap. Het lijkt er meer op dat de gemeente gezocht heeft naar maximale bebouwing van de locatie met als doel een zo hoog mogelijke grondopbrengst te genereren in plaats van naar een passende invulling te zoeken. Dat blijkt ook uit de argumentatie van de wethouder aan de gemeenteraad:

> "Het is door de prijsvraag duidelijk geworden dat de locatie J. Israëlsstraat een goede opbrengstpotentie heeft. De marktpartij met in potentie het winnende plan heeft een gunstige grondbieding gedaan. Nu procesmatig voor een andere koers kiezen betekent het mislopen van deze potentiële opbrengst voor de grond."

Op zich niets mis mee, maar wel op zo'n kwetsbare locatie en ten koste van het woongeluk van zoveel omwonenden. Ook de brief van de bewoners van de Jozef Israëlsstraat, die het college al eerder mocht ontvangen, spreekt wat dat betreft boekdelen. Niet alleen gaat een waardevolle groene buffer verloren en ontstaat er een ontsierende massieve bebouwing waardoor de omwonenden ernstig in hun woongenot worden aangetast, daar komt ok nog eens bij dat het verkeer in de Mauvestraat en Jozef Israëlsstraat sterk zal toenemen, terwijl het aangrenzende kruispunt Mauvestraat -Beethovenlaan nu al overbelast is.

De voorgenomen bebouwing past niet op deze locatie

In de Concept Ontwikkelvisie 2040 stad Schagen wordt gesproken over het bebouwen van het parkeerterrein van het Makadocentrum (en de Action en de Wibra):

> "Een nieuw stads bouwblok transformeert deze entree tot een volwaardige en aantrekkelijke entree aan noordzijde van het centrum. In het blok is een combinatie voorzien van wonen, winkelen en parkeren. Op deze plaats is een forse verdichting ruimtelijk interessant en mogelijk. Wel is de randvoorwaarde dat het parkeren ondergronds wordt opgelost, passend bij de ambitie om een autoluw centrum te realiseren."

De mogelijke realisatie van dit stedelijk bouwblok maakt het nog logischer om de locatie aan de Jozef Israëlsstraat als groene buffer richting de omringende woonbuurten verder te versterken en juist niet te bebouwen met dergelijke massieve bouwblokken. Op die manier wordt het centrum juist de omliggende rustige woonbuurten ingetrokken in plaats van dat er een buffer wordt gecreëerd.

Oorspronkelijke groenstructuur herstellen

De locatie waar de Ark is gebouwd maakte oorspronkelijk onderdeel uit van de groene-blauwe hoofdstructuur langs de gehele Beethovenlaan, aansluitend op de groen-blauwe structuur tussen de Vincent Van Goghlaan en de Rembrandtlaan. Niet voor niets dat er jaren geleden veel weerstand was tegen het bouwen van De Ark op die locatie en dat de gemeente gedwongen was schriftelijk toe te zeggen dat de bebouwing in de toekomst niet verder zou oprukken. Door sloop van de Ark zou juist die historische fout hersteld kunnen en moeten worden, anticiperend op de ontwikkelingen die op het parkeerterrein van het Makadocentrum (en de Action en de Wibra) voorzien zijn.
In plaats van aan die kant van de Beethovenlaan de verstedelijking in de vorm van forse bouwblokken te versterken, zou daar het groen-blauwe raamwerk van Schagen, waar de gemeente terecht zo trots op is en dat van zo'n groot belang is voor de woonkwaliteit van Schagen in ere hersteld en versterkt moeten worden. Juist ook als aangename buffer en overgangsgebied tussen het bruisende centrum en de rustige, omringende woonbuurten.

Afsluitend

Wij verzoeken u dringend de tot nu toe gevolgde procedure stil te zetten, voorliggend plan van tafel te halen en met belanghebbenden in een open participatieproces aan tafel te gaan. Vertrekpunt daarbij dienen de eerdere toezeggingen van de gemeente te zijn en een oplossing die past binnen de huidige structuur. Een dergelijke werkwijze zal de haalbaarheid en de snelheid van de

planontwikkeling bevorderen. Een afschrift van deze brief sturen wij aan Gemeenteraad Schagen en aan Pentas Vastgoedontwikkeling. Een antwoord op deze brief wordt zeer op prijs gesteld.

Met vriendelijke groet,

Marijke de Boer-Schmalz

Deze brief wordt gesteund en ondertekend door:

Marcel & Nynke de Graaf - Mud

Mevr. C.D.E. vd Vlugt
Dhr. R.J. Buis

Dhr. J. vd Ploeg

Dhr. en Mevr. Rademaker-Barten

CC:
Gemeenteraad Schagen
griffie@schagen.nl

Pentas Vastgoedontwikkeling BV
info@pentasbv.nl